



## Főépítészeti Iroda tájékoztatása

- 1.) A területre, ahol a Budapest, IV. kerület, Csányi u. 13. számú **70452 helyrajzi számú** ingatlan található, a *Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest Városcsopont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról* szóló 18/2018. (VI.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KÉSZ**) előírásai vonatkoznak

**Az ingatlan az alábbi építési övezetbe tartozik a KÉSZ alapján:**  
- Vt-M/IV-3/3 Mellékközpont területek

### A KÉSZ építési övezetre vonatkozó előírásai:

#### 22. Mellékközpont területek (Vt-M/IV-3)

30. § (1) A Vt-M/IV-3 jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szálláshely, vendéglátás,
- sport, valamint
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés (K+F)
- a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- lakó rendeltetés, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(1) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –

- nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
  - ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
  - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
  - felszín feletti önálló gépkocsi-tároló
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Az övezetek területén melléképítmények közül

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - hulladékártály-tároló,
  - kerti építmény, valamint
  - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén új épület létesítése esetén

a) a földszinten új lakó rendeltetés nem létesíthető;

b) lakás emeleti padlószint magassága – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legalább +3,50 m felett lehet.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80%-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:

a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;

b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.

(7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

31. §

(4) A **Vt-M/IV-3/3 jelű építési övezet vegyes beépítésű városközponti terület építési övezete, ahol**

a) magasház is létesíthető, oly módon, hogy

aa) az épület legmagasabb pontja – a rendezett terepszinttől mért – legfeljebb 45 m lehet;

ab) a magasépület 30,0 m feletti – önálló közlekedő maggal rendelkező – szintjeinek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is megfelelően – bruttó alapterületeiből számított átlagérték maximuma 750 m<sup>2</sup>, valamint legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből számított átlagérték maximuma 45 m lehet.

b) kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki, vendéglátás a legfelső szinten is kialakítható;

c) új épület létesítése esetén a lakófunkció is megengedett, azonban az épületek földszintjén kizárólag csak intézményi funkció, kereskedelmi rendeltetés létesíthető;

d) önálló parkolási létesítmény is létesíthető;

e) a rendeltetési egységek, valamint létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló 100%-át – beleértve a vendégparkolókat is – terepszint alatti épületrészben/építményben kell elhelyezni;

f) 300 férőhelyet meghaladó befogadóképességű garázs létesítés esetén legfeljebb két, homlokzatonként legfeljebb 7,5 m szélességű garázkapu létesíthető;

g) lakás emeleti padlószint magassága +6,50 m felett létesíthető;

h) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

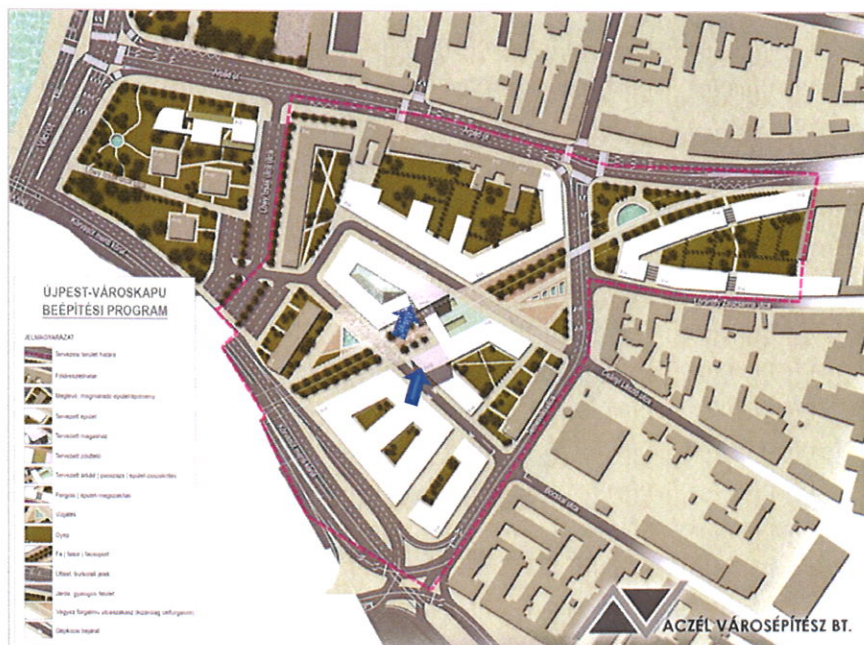
## A Vt-M/IV-3/3 építési övezet szabályozási határértékei:

### 2. Mellékközpont terület

Vt-M	A	B	C	D		E		F		G		
	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Terepszint felett	Terepszint alatt	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	Beépítési magasság (m) (épület-É párkány=P)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele										min.	max.	
4. Vt-M/IV-3/3	zártosrú (Z)	1000	20,0	70	100		5,5	2,5		P=14,5	P=24,0	15

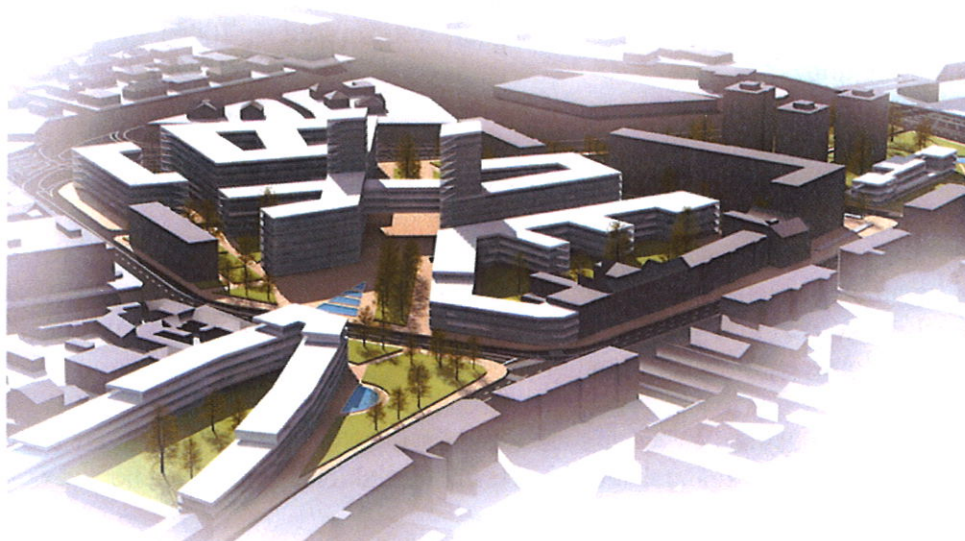
## 2.) A terület használatát, hasznosíthatóságát korlátozó/befolyásoló tényezők:

- javasolt telekösszevonás (megszüntető jel) a szomszédos, 70451 hrsz-ú ingatlannal, ami magántulajdon;
- a Csányi utca felőli másik szomszédos ingatlannak (70453 hrsz) a KÉSZ szerinti kiszabályozást követően önálló hasznosítása a tárgyi ingatlannal való esetleges összevonása nélkül ellehetetlenül, ez az ingatlan Fővárosi Önkormányzati tulajdon;
- Az ingatlan közvetlen megközelítése csak a Temesvári utcáról, ívesen vezetett, döntött szegélyen keresztül, a vegyes használatú (gyalogos + gépkocsi) Csányi utcáról lehetséges, ami forgalomtechnikai szempontból problémás;
- Az ingatlan beépítése és használata esetén a Csányi utca és Temesvári utca csatlakozási csomópontjának vizsgálata, szükség szerinti átalakítása indokolt lehet;
- A Csányi utca és a Temesvári utca közlekedési szintjei között kb. 10 cm magas szintkülönbség van;
- a terület rész fejlesztésének lehetőségére – a szabályozási paraméterek mintegy igazolására - a KÉSZ az Alátámasztó javaslati munkarészeiben ad egy lehetséges javaslatot:



6. ábra: Újpest-Városkapu beépítési javaslat - metrómegálló és térsége

- Magasház a mellékelt, 6. számú ábra 2 db kiemelt helyszínén építhető. ➡
- Az egymás mellett lévő 70451-70452-70453 és a 70447-70448 ingatlanok összevonásával egységes beépítés lenne kialakítható, viszont az egyes ingatlanok önálló beépítése ezt ellehetetlenítené.



7. ábra: Az "új" városkapu madártávlatból (látványterv)



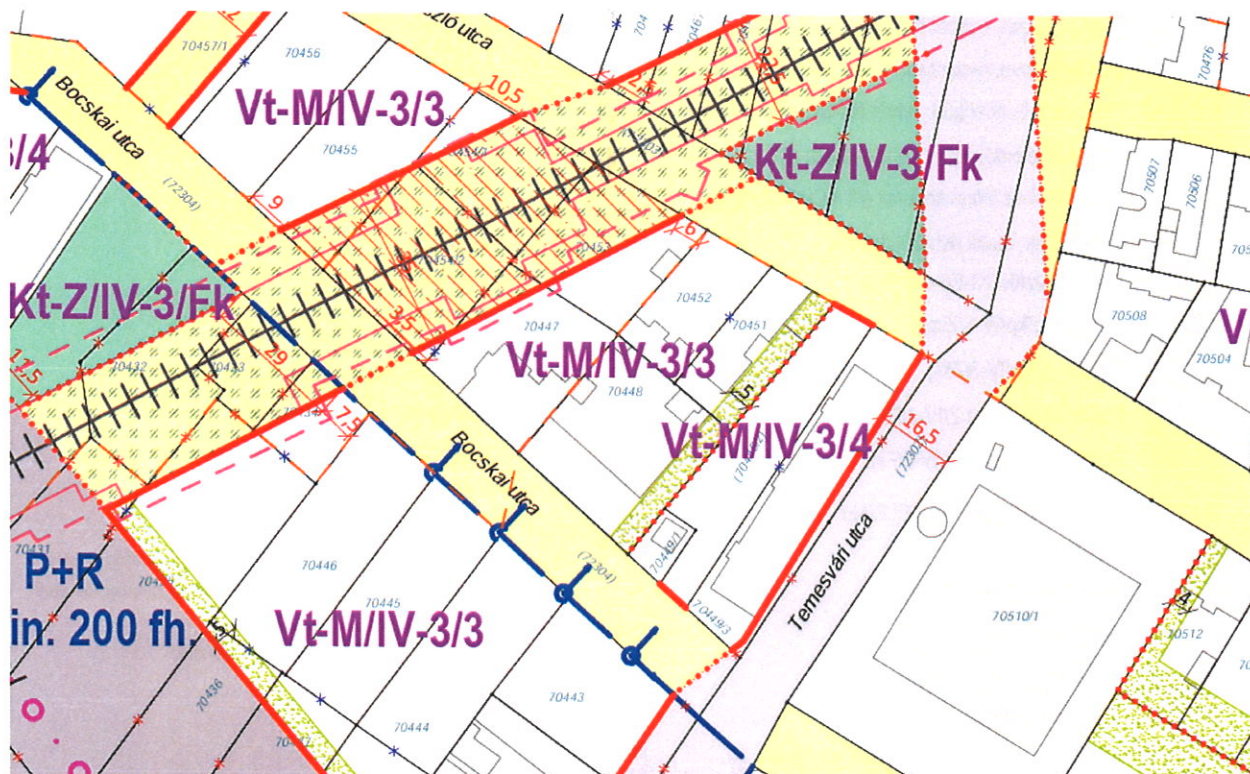
8. ábra: A megvalósítás vázlatos terve

## 3.) Szabályozási terv kivonat

## Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
3. számú, Újpest Városcsopont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

## 3/A melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK



## Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
3. számú, Újpest Városközpont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

### 3/A melléklet: JELMAGYARÁZAT

#### A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

	Szabályozási vonal
	Szabályozási szélesség
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet, övezet jele
	Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu-2/IV-3)
	Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-3/IV-3)
	Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-3/1)
	Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/IV-3/2)
	Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)
	Közpark (Zkp/IV-3/Zkp)
	Közkert (Zkp/IV-3/Zkk)
	Fásított köztér (Kt-Z/IV-3/Fk)
	Fásított sétány (Kt-Z/IV-3/Fs)

#### A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

##### Kötelező elemek

	Kötelező megszüntető jel
	Építési hely
	Építési hely terepszint alatt
	Közterület feletti épületrész
	Eltérő magassággal szabályozott építési hely
	A telek be nem építhető része
	Építési vonal
	Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
	Meghatározott méret

##### Javasolt elemek

	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel
	Javasolt gyalogút

##### EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
	Kötőtpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
	Kötőtpályás tömegközlekedés - metró (meglévő/tervezett)
	Meglévő vasútvonal felszínen

##### TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
	Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

##### FRSZ SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

	P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
--	--

##### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

	Jelen szabályozás határa
	Metró felszín alatti műtárgy

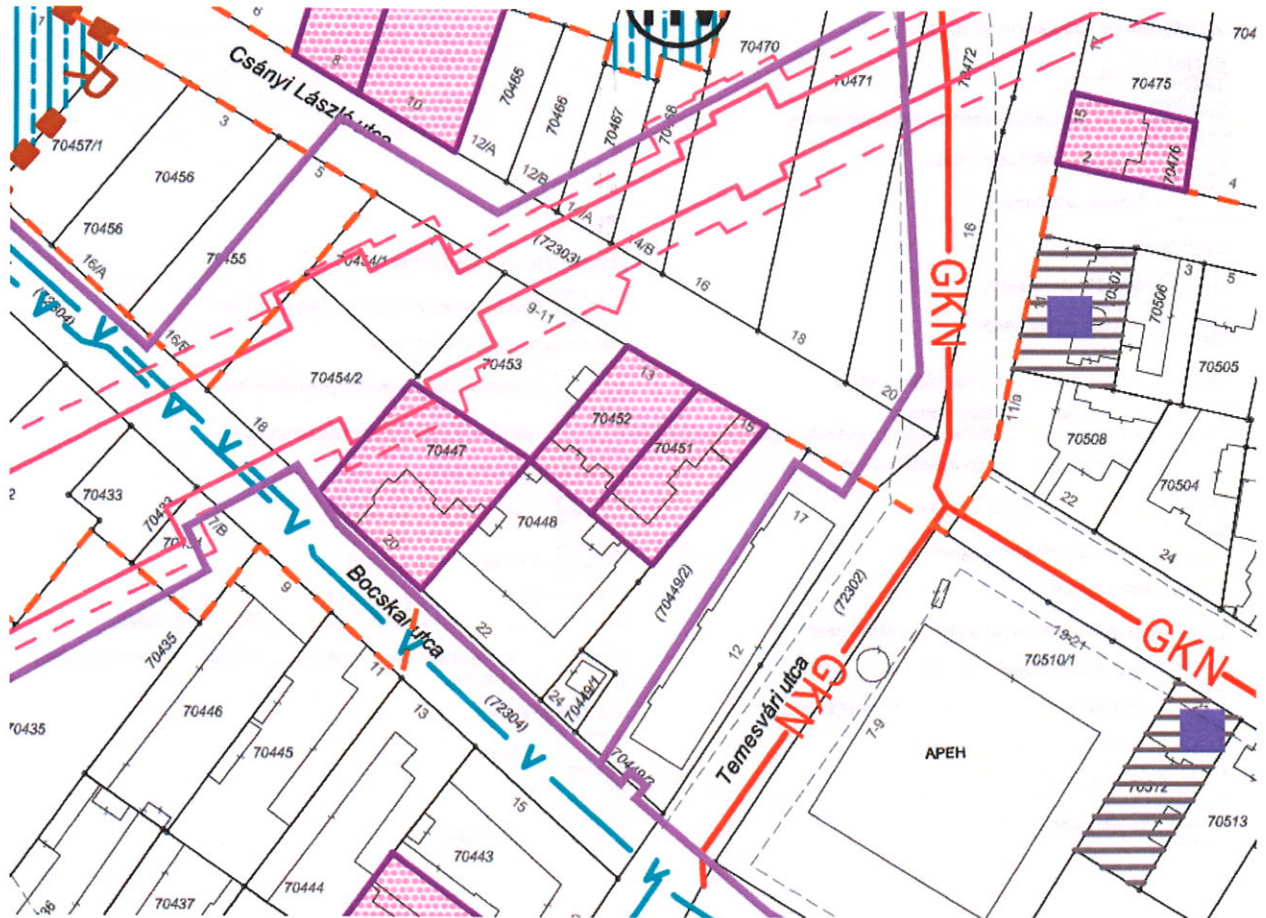
##### ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

	Kerülethatár
	Telekhatár (2024 adatszolgáltatás)
	Helyrajzi szám
	Épület (2024 adatszolgáltatás)

## Térképrészlet

a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
3. számú, Újpest Városcsözpont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

### 3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK







## Térképrészlet



a 18/2018. (VI. 11.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott,  
3. számú, Újpest Városközpont városszerkezeti egység kerületi szabályozási tervéből

### 3/B melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – JELMAGYARÁZAT





#### ÖRÖKSÉGVÉDELEM • MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

	Műemlék telke
	Műemléki környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
	Régészeti lelőhely határa/területe
	Régészeti érdekű terület







#### HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	Kerület helyi védett érték
	Fővárosi helyi védett érték

#### EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK • MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

	Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (a teljes tervezési terület)
	Nagyvízi mederkezelési terv által érintett terület
	Fakadóvízzel veszélyeztetett terület
	Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága



#### KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

	Nagyköznyomású gázvezeték biztonsági övezettel
	Nagyátmérőjű vízvezeték és védőtávolsága
	Egyesített rendszerű fagyűjtő-csatorna biztonsági övezettel
	132 kV-os nagyfeszültségű földkábel
	Hírközlési antenna
	Meglévő távhő vezeték felszín alatt





#### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

	Elővásárlási joggal érintett telek határa és területe
---	---




#### TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

	Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
	Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

#### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

	Jelen szabályozási terv határa
	6. melléklet szerinti ingatlanok
	Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti műtárgya és térszín alatti szakaszának védelmi zónája (BKV adatszolgáltatás)
	Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT szerinti)

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMOK

	Kerülethatár
	Telekhatár
	Helyrajzi szám





# FOTÓDOKUMENTÁCIÓ







